



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	3 maart 2020
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Grondbedrijfrapportage 2020
Portefeuillehouder	:	M. Tielemans

Samenvatting:

Jaarlijks leggen wij de grondbedrijfrapportage aan u voor. Daarmee geven we inzicht in het reilen en zeilen van ons grondbedrijf. We geven aan wat de opgave is die we hebben en wat de bijbehorende kansen en risico's zijn. Dat geeft de gemeenteraad jaarlijks de mogelijkheid om bij te sturen in onze exploitaties. In deze rapportage leggen we de consequenties voor.

Voorgesteld besluit:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2020 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;
 2. Het vormen van een verliesvoorziening van respectievelijk € 500.000 en € 155.000 voor het complex Centrumplan Boekel en bedrijventerrein Venhorst;
 3. Winstneming en vrijval voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven.
-

Inleiding/probleemstelling:

Met dit stuk leggen we de grondbedrijfrapportage 2020 aan u voor (bijlage 1). De grondbedrijfrapportage is de beleidsmatige en financiële verantwoording van het grondbedrijf.

Boekwaarde

De boekwaarde is ten opzichte van de grondbedrijfrapportage 2019 gestegen van -/- € 4,1 miljoen naar -/- € 5,1 miljoen. In 2019 zijn de boekwaarden van de meeste projecten verbeterd door een goede verkoop van de kavels. Door de aankopen in het project centrumplan Boekel is de totale boekwaarde per saldo gestegen.

Netto Contante Waarde

De Netto Contante Waarde (NCW) van onze exploitaties per 1 januari 2020 is nagenoeg gelijk gebleven en bedraagt € 1,6 miljoen ten opzicht van € 1,62 miljoen vorig jaar.

Winstneming en vrijval voorzieningen

Net als vorig jaar zijn er een aantal projecten waar winst genomen moet worden conform de BBV. Voor de projecten De Donk (fase 1+2) zal een winst worden genomen van € 61.000 (voordeel). Voor De Run en de Irenestraat valt (een deel) van de getroffen voorziening vrij in totaal afgerond € 107.000 (voordeel).

Tenslotte wordt er voor het centrumplan Boekel en bedrijventerrein Venhorst een (aanvullende) voorziening getroffen. Het project centrumplan Boekel is geactualiseerd en er dient een aanvullende voorziening van € 500.000 (nadeel) te worden genomen. Door de accountant is aangegeven dat de exploitatiebijdrage die staat opgenomen in het project bedrijventerrein Venhorst overgeheveld dient te worden naar de algemene dienst. De exploitatiebijdrage komt hiermee dus niet te vervallen. Er zal hiervoor een voorziening worden gevormd van € 155.000 (nadeel). Per saldo is het resultaat +/- € 487.000 (nadeel), dit zal worden verwerkt in de jaarrekening 2019.

Nieuwe projecten

In 2019 is het project Voskuilen te Venhorst gestart en opgenomen in de grondbedrijfrapportage. De voorbereidingen voor de ruimtelijke procedure zijn gestart.

Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente zijn er een aantal beleidsstukken van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit zijn onder andere de Strategische visie Boekel, Woonvisie 2020-2030, structuurvisie Boekel, gebiedsvisie Centrum Boekel, gebiedsvisie Dorpsmantel Noord-West.

De Strategische visie Boekel 2030 dient als leidraad bij het bepalen van de gemeentelijke koers op het vlak van wonen, werken en leven. De Woonvisie geeft de uitwerking van de woningtype en doelgroepen. De ruimtelijke invulling is vastgelegd in de verschillende gebiedsvisies.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- In het voorjaar 2019 heeft u de rapportage grondbedrijf 2019 vastgesteld.
- De grondprijzen zijn op 5 maart jongstleden vastgesteld voor het lopende jaar.
- De exploitatie Voskuilen is in oktober 2019 vastgesteld.

Beoogd resultaat:

Om de leefbaarheid in de gemeente Boekel op peil te houden zal er voor alle doelgroepen in de gemeente Boekel gebouwd moeten worden.

Keuzemogelijkheden:

De besluiten van afgelopen jaar die betrekking hebben op het grondbedrijf zijn verwerkt in de grondbedrijfrapportage 2020. Daarnaast worden er een aantal parameters gebruikt voor de berekening van de exploitaties.

Parameters

Hieronder staat kort aangegeven waarmee is gerekend. Voor meer informatie verwijst u naar de grondbedrijfrapportage 2020 (Bijlage 1).

Rente

De berekeningswijze van de rente is verplicht voorgeschreven. De rente moet worden bepaald op basis van de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het rentepercentage voor dit jaar is berekend op 1,25%.

Inflatie

Voor de kosten hanteren we een inflatiepercentage van 2,0%.

Opbrengstenstijging

De opbrengstenstijging is voor de eerste drie jaren rekening gehouden met 1,5%. Voor de daarop volgende jaren hebben we het percentage verlaagd tot op 1,0%.

Argumenten:

Op 28 februari 2019 heeft u als aanvulling op het grondbeleid van 2013, gekozen voor situationeel-actief grondbeleid. Hierbij zijn 11 beheersmaatregelen vastgesteld om de risico's te kunnen monitoren. Begin vorig jaar is besloten om de beheersmaatregelen onderdeel te maken van grondbedrijfrapportage. Onderstaand lopen we de beheersmaatregelen langs:

1	Parameters zijn conform onze standaard.	V
2	Exploitatie door onafhankelijk adviseur.	V
3	Afzonderlijk als gezamenlijke exploitatie minimaal 3%. Bewust negatieve exploitaties worden buiten de totaalrendement gehouden.	V
4	Maximale doorlooptijd van 10 jaar.	V
5	Opbrengstenstijging is niet hoger dan kostenstijging.	V
6	10% ruimte in kostencomponent bouw en woonrijp.	V
7	Geplande uitgifte is reëel (niet hoger dan prognose provincie).	V
8	Indien geen detail bekend dan uitgiftepercentage max 60%.	V
9	Aankoopprijs o.b.v. taxatie.	V
10	Grondverwerving geschiedt in principe gefaseerd.	V
11	Situationeel grondbeleid als basis.	V

De grondexploitaties zijn door Arcadis opgesteld (2). Hierbij zijn de gebruikelijke parameters gebruikt (1). Op punt 3 kan niet worden gestuurd omdat deze conform de BBV moet worden vastgesteld. Als we ondanks dat we hierop niet kunnen sturen naar het rendement kijken bedragen de totaal te maken kosten € 30,4 miljoen. Het saldo bedraagt 1,6 miljoen wat neerkomt op een rendement van 5,3% (3). De projecten met de langste doorlooptijd lopen maximaal 10 jaar (4). De opbrengststijging bedraagt de eerste 3 jaar 1,5% en daarna 1,0%. De kostenstijging bedraagt 2%. De opbrengsten stijging is lager dan de kostenstijging (5).

In de grondbedrijfrapportage zijn in totaal voor alle projecten tezamen 478 woningen opgenomen. De prognose van de provincie gaat uit van maximaal 615 woningen (7). Voor het inschatten van de verwervingskosten zijn in de verschillende projecten taxaties uitgevoerd (9).

Financiële gevolgen en dekking:

De grondbedrijfrapportage 2020 is de verantwoording van ons grondbedrijf.

De komende 10 jaar verwachten we € 30,4 miljoen aan kosten en zijn de opbrengsten begroot op € 38,5 miljoen. Dit resulteert in een positief saldo op eindwaarde van € 8,1 miljoen. Rekening houdend met rente, inflatie en opbrengstenstijging bedraagt het saldo per 1 januari 2020 € 1,6 miljoen (NCW).

Risico's:

Bij ontwikkelingen wordt altijd een risico gelopen. Het betreft algemene risico's (zoals afzetrisico en marktontwikkeling) en project specifieke risico's. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet groter is dan 50% moet dit in de exploitatie worden opgenomen. Als het risicopercentage waarvan de kans dat deze zich voordoet kleiner is dan 50% moet dit in het weerstandsvermogen meegenomen worden (BBV). Het gewenste weerstandsvermogen is berekend op € 1,1 miljoen (zie bijlage 3).

Communicatie:

Over de grondbedrijfrapportage wordt maar beperkt gecommuniceerd. Per project wordt naast de wettelijke publicaties voor het ruimtelijke traject door de gemeente over het project gecommuniceerd. De communicatie binnen een project is maatwerk en afhankelijk van het project. Het aanbieden van de beschikbare bouwkvelds loopt via het huis-aan-huisblad "weekblad Boekel en Venhorst".

Uitvoering en evaluatie:

De grondbedrijfrapportage wordt jaarlijks opgesteld. In dit document worden de ontwikkelingen van vorige jaar en de toekomstige kosten en inkomsten worden herzien.

Voorstel:

1. Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2020 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties;

2. Het vormen van een verliesvoorziening van respectievelijk € 500.000 en € 155.000 voor het complex Centrumplan Boekel en bedrijventerrein Venhorst;
3. Winstneming en vrijval voorzieningen uitvoeren zoals aangegeven.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen vertrouwelijk ter inzage:

- Bijlage 2 Grondexploitatie 2020 (**Vertrouwelijk**)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Bijlage 1 Grondbedrijfrapportage 2020
- Bijlage 3 Berekening Weerstandsvermogen 2020